



Beslisnota voor het college

Datum 12 juli 2023

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Uitkomsten procedure Eventvoorziening Voorsterpoort Oost
Versienummer

Portefeuillehouder Wethouder H.M.M. Schuttenbeld
Informant Bart van Bregt / Sandra van Lexmond
Afdeling ZWPP / ZWVG
Telefoon
Email bh.van.bregt@zwolle.nl / s.van.lexmond@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
Bart van Bregt
Portefeuillehouder
H.M.M. Schuttenbeld

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

- 1 Raadsinformatienota
2. Brief naar de aanbieder met besluit over diens aanbieding
- 3.1 Verslag beoordelingscommissie.
 - 3.2-3.3 Externe adviezen juridisch
 - 3.4-3.5 Externe Adviezen financieel
- 3.6 Overige documenten bij het verslag van de beoordelingscommissie

Datum 12 juli 2023

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 om niet tot gunning aan de aanbieder over te gaan en de verkoopprocedure eventvoorziening Voorsterpoort Oost stop te zetten
- 2 de raadsinformatienota Uitkomsten Verkoopprocedure Voorsterpoort Oost (eventvoorziening) vast te stellen
- 3 Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (economische of financiële belangen van andere publiekrechtelijke lichamen), artikel 5.1 lid 2 sub f (de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens), artikel 5.1 lid 2 sub i (het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van de brief naar de aanbieder, het verslag van de beoordelingscommissie, de externe juridische adviezen en de externe financiële adviezen en alle overige documenten bij het verslag van de beoordelingscommissie.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 12 juli 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Zwolle heeft belang bij de komst van een nieuwe eventvoorziening, de IJsselhallen sluiten per 2024. Voor het ontwikkelen en realiseren van de nieuwe eventvoorziening voor Zwolle is in oktober 2021 de verkoopprocedure gestart voor de kavels. Met die verkoopprocedure is beoogd om maximale ruimte te bieden aan initiatieven en creativiteit uit de markt.

Ambitie

Het faciliteren van een nieuwe moderne indoor eventfunctie in Voorsterpoort Oost wordt als belangrijk vliegwiel gezien om een nieuwe identiteit van stedelijkheid, ontmoeting en levendigheid te realiseren. De beoogde eventvoorziening krijgt een brede regionale functie en biedt ruimte voor grootschalige evenementen en grote publieksaantallen voor verschillende (nieuwe) doelgroepen (business to business en business to consumer). Een eventvoorziening die een grote economische en culturele impact voor de stad en regio Zwolle zal hebben en het imago van Zwolle versterkt. Ook zal het naar verwachting een impuls zijn voor de werkgelegenheid (een geschatte toename van circa 240 tot 440 FTE, directe en indirecte banen). Tenslotte zal deze voorziening een aantrekkende werking hebben voor de toeristische sector en een positief effect op de bestedingen in de binnenstad en horeca (een geschatte toename van circa 30 miljoen).

De doorlopen procedure

De enige overgebleven partij (de aanbieder) heeft op 22 juli 2022 haar aanbieding voor de indoor evenementenvoorziening ingediend.

Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente verduidelijkende vragen gesteld over de aanbieding ten aanzien van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Deze heeft de aanbieder op 15 september 2022 beantwoord. Daarna resteerden alsnog vragen over de geschiktheidseisen en werd geconstateerd dat de aanbieder niet voldeed aan alle eisen uit de Leidraad. De beoordelingscommissie van de verkoopprocedure evenementenlocatie Voorsterpoort Oost (hierna: de beoordelingscommissie) heeft in het najaar van 2022 volledigheidshalve ook de ingediende aanbieding op de kwalitatieve criteria beoordeeld.

Het college heeft in december 2022 besloten om de aanbieder extra tijd te geven om haar aanbieding zodanig aan te passen dat deze alsnog aan de (minimum)eisen voldoet, en om antwoord te geven op resterende verduidelijkende vragen. Daarvoor heeft de gemeente op 31 januari 2023 een brief gestuurd aan de aanbieder. De gemeente heeft binnen de gestelde termijn (28 april jl.) een reactie van de aanbieder ontvangen.

De beoordelingscommissie heeft de aanbieding getoetst aan de gestelde geschiktheidseisen en minimeisen en de beoordeling (volledigheidshalve) uitgevoerd volgens de gestelde eisen en criteria. Tijdens de beoordelingsfase heeft de aanbieder een toelichtende presentatie gegeven.

Datum 12 juli 2023

Beoogd effect

Door het stoppen van de verkoopprocedure en niet te gunnen aan de enig overgebleven aanbieder wordt duidelijkheid gecreëerd voor alle betrokken partijen. Het scenario 'stoppen met de verkoopprocedure' biedt de gelegenheid om de ambities voor het gebied te heroverwegen en de gestelde kaders te herijken. In een nieuwe verkoopprocedure of aanbesteding kunnen die worden vastgelegd in eenduidige selectie- en gunningsleidraden, mede op basis van de ervaringen die in deze verkoopprocedure zijn opgedaan.

Argumenten

1.1 De beoordelingscommissie komt tot het unanieme oordeel dat de aanbidding niet voldoet aan gestelde eisen. De beoordelingscommissie adviseert om niet tot gunning over te gaan.

De beoordelingscommissie heeft het college geadviseerd om te stoppen met de verkoopprocedure en niet te gunnen aan de aanbieder. De beoordelingscommissie heeft de aanbidding getoetst aan de gestelde geschiktheids- en minimumeisen en, voor de volledigheid, de beoordeling uitgevoerd ten aanzien van de gestelde eisen en criteria. De beoordelingscommissie komt tot de eindconclusie dat de aanbidding niet aan alle geschiktheidseisen en minimumeisen voldoet en dat de aanbidding een onvoldoende scoort op een kwalitatief criterium waar een voldoende was voorgeschreven. In het bijzonder voldoet de aanbidding niet op het onderdeel financiële onderbouwing, duiding van rollen en verantwoordelijkheden. Niet op alle eisen was het oordeel negatief, bijvoorbeeld op programmering en uitstraling was er waardering bij de beoordelingscommissie. Voor de onderbouwing van haar advies heeft de beoordelingscommissie een beoordelingsverslag (bijlage 3.1) gemaakt op basis van de geschiktheidseisen, minimumeisen en kwalitatieve (sub)criteria.

1.2 De stad wil een nieuwe indoor eventvoorziening, met grote economische impact en aantrekkingskracht.

De gemeente wil een nieuwe indoor eventvoorziening voor de stad, met grote economische impact en aantrekkingskracht. Deze voorziening moet écht iets toevoegen aan de stad en regio. De aanbieder heeft een plan voor een iconische indoor eventvoorziening gepresenteerd. Het realiteitsgehalte van de aanbidding is echter niet overtuigend. Uit de aanbidding volgen aanzienlijke risico's bij de ontwikkeling en realisatie van het beoogde eindbeeld.

1.3 Externe adviezen geven aan financiële en juridische risico's in zowel scenario "stoppen" als "gunnen" te zien.

Het externe juridisch advies gaat in op de juridische aspecten van de scenario's die denkbaar zijn (gunnen of stoppen, bijlagen 3.2 en 3.3). Het advies houdt in dat vanuit juridisch oogpunt scenario "stoppen met de verkoopprocedure" te verkiezen is boven scenario "gunnen" aan de aanbieder.

Het extern financieel advies constateert dat, ook na de geboden extra tijd tot 28 april 2023 (bijlage 3.3/3.4), de aanbidding nog steeds aanzienlijke risico's kent ter zake van het realiteitsgehalte van de financiële onderbouwing van het plan. Dit komt overeen met het beeld van de beoordelingscommissie. Over het financiële totaalbeeld is het externe financieel advies voor het overgrote deel negatief, ook met inachtneming van de mogelijkheden voor financiering die aanbieder heeft geschetst. Er is wel een kanttekening geplaatst bij de mogelijkheden voor financiering in deze fase.

Welke keuze er ook gemaakt zal worden: in beide gevallen is er gerede kans op juridische en financiële risico's.

Datum 12 juli 2023

1.4 De mogelijkheid dat er een nieuwe indoor eventvoorziening wordt gerealiseerd conform ambitie en eindbeeld wordt niet waarschijnlijk geacht.

De verkoopprocedure zoals die is ingericht heeft tot doel een partij te selecteren, die in staat is om een nieuwe grootschalige indoor eventvoorziening te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren. De gemeenteraad heeft daarvoor in de Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost ambities geformuleerd, die nader zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke Uitwerking Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost (vastgesteld in 2021). Om deze ambitie waar te maken zijn naast een aansprekend programma en een ambitieus gebouw, ook (ontwikkel)ervaring en financiering cruciaal en doorslaggevend voor een succesvolle ontwikkeling en realisatie.

Kort gezegd is er onvoldoende vertrouwen dat de aanbieder haar ambitie zoals zij die in haar aanbieding heeft weergegeven voor het gebouw en een ambitieus programma, kan waarmaken en dat de doorlopen verkoopprocedure een succesvolle afloop zal kennen. Het plan en het gebouw van de aanbieder zijn aansprekend en ambitieus én vernieuwend qua programmering. Waarbij er door de aanbieder nog aanvullende mogelijkheden worden gezien qua programmering en samenwerkingen (van lokaal tot internationaal). Echter, de aanbieder houdt er ook zelf al rekening mee dat de uitvoering van het gebouw nog wijzigt. Geconstateerd is, dat de gepresenteerde beelden niet overeenkomen met het kostenniveau (begroting) zoals door de aanbieder in de aanbieding is weergegeven.

De aanbieder heeft niet het vertrouwen kunnen geven dat zij de gevraagde ervaring heeft met betrekking tot het ontwikkelen en realiseren van een soortgelijk project. Verder speelt mee dat het bijna een jaar geleden is dat de aanbieder haar eerste plan/aanbieding indiende. In die tussenliggende periode is het de aanbieder niet gelukt om te overtuigen dat het gevraagde globale commitment van investerende partijen beschikbaar is. Kort gesteld is de interesse en betrokkenheid van dergelijke partijen op dit moment te vrijblijvend. Dit maakt dat de aanbieder onvoldoende comfort biedt dat zij in staat is om de eventvoorziening (risicodragend) te ontwikkelen en te realiseren. Mede gelet op het negatieve gunningsadvies van de beoordelingscommissie is er onvoldoende vertrouwen om de procedure door te zetten.

Risico's

- De kans is aanwezig dat de aanbieder een juridische procedure start.
- De mogelijkheid bestaat dat de aanbieder het beoogde plan elders in omliggende steden gaat ontwikkelen.

Financiën

Afhankelijk van het nog te bepalen vervolgproces zal er opnieuw gekeken worden wat dit aan inzet qua middelen betekent. Dit zal worden verwerkt in het voorstel wat aan de raad wordt voorgelegd. (zie vervolg eventlocatie).

Communicatie

De enige overgebleven gegadigde wordt na het nemen van het besluit daarvan op de hoogte gesteld door middel van de brief met het besluit over zijn aanbieding (bijlage 2)

Tevens ontvangt de raad de raadsinformatienota (bijlage 1).

Vervolgens wordt een persbericht uitgebracht.

Ook worden de stakeholders en omwonenden op de hoogte gesteld van het besluit.



Datum 12 juli 2023

Vervolg

De verkoopprocedure voor de eventlocatie is afgerond. De raad wordt uiterlijk in het vierde kwartaal 2023 geïnformeerd over de evaluatie van het gevolgde verkoopproces en het vervolgvoorstel.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

De bijlagen 2 tot en met 3.6 zijn geheim. Op de bijlagen is geheimhouding gelegd.